



Région



Provence-Alpes-Côte d'Azur

**COMMUNAUTE URBAINE
MARSEILLE PROVENCE METROPOLE**
Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et du Foncier

**CONSEIL REGIONAL
PROVENCE-ALPES-COTE-D'AZUR**

**Etude relative aux centres anciens
des communes de Marseille Provence Métropole (hors Marseille)**

Février 2009

1) Objet du marché

L'optimisation de l'espace urbain sera une des principales orientations principales du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole (MPM). Le renouvellement urbain, la question des centralités, et plus largement celle de la ville des proximités sont au cœur des débats.

Ainsi, la problématique des centres anciens, notamment ceux situés hors Marseille devient ainsi rapidement un enjeu majeur.

Le présent marché a pour objet une **mission d'expertise sur les centres anciens des communes de MPM (hors Marseille).**

Elle abordera l'ensemble des thématiques concourant au fonctionnement de ces territoires (logements, commerces, services-équipements, accessibilité, stationnement, espaces publics,...) ainsi que la question de leur potentiel de renouvellement et de mixité urbaine.

Elle devra positionner la problématique des centres anciens dans le contexte communautaire, mais aussi replacer ces territoires dans leur environnement géographique immédiat.

Cette mission constitue une première étape dans l'appréhension des centres anciens à l'échelle de Marseille Provence Métropole. Elle permettra de **disposer des éléments nécessaires aux débats, puis par la suite, à la mise en œuvre d'une politique communautaire.**

Enfin, elle s'inscrit dans le cadre d'un conventionnement et d'une collaboration entre le Conseil Régional Provence-Alpes-Côtes-d'Azur et la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole.

Objectifs de la mission

Afin de mieux connaître, puis dans un second temps de proposer, le cas échéant, une (ou des) politique(s) communautaire(s) **sur les centres anciens des communes de MPM (hors Marseille), les objectifs généraux de la mission sont :**

- **De comprendre le fonctionnement de ces territoires par :**
 - ⇒ une analyse socio-démographique au regard des derniers recensements et données disponibles,
 - ⇒ un état des lieux et une analyse de la situation du parc de logements au regard des enjeux de réhabilitation comme de production nouvelle (par construction neuve ou renouvellement urbain).
(le prestataire prendra en compte les éléments issus des études qui seront lancées prochainement sur la mise en place d'aides communautaires au logement ainsi que sur la question de la mise en place d'un Programme d'Intérêt Général (PIG))*
 - ⇒ un état des lieux et une analyse des problématiques relatives à l'accessibilité des centres anciens au regard des enjeux de voiries, de stationnement et de valorisation des espaces

publics (chemins piétonniers notamment) mais aussi des disponibilités offertes par les transports collectifs, le cas échéant l'offre ferroviaire.

(le prestataire prendra en compte les éléments issus de l'étude sur l'élaboration du Plan de mise en accessibilité de la voirie et de l'espace public)*

- ⇒ un état des lieux et une analyse de l'offre de services et d'équipements,
- ⇒ une analyse du tissu commercial et plus largement de l'économie (artisanat, services,...) des centre villageois,
(le prestataire prendra en compte les éléments issus de l'étude sur le commerce (hors Marseille))*

** l'ensemble de ces démarches sont pilotées par MPM.*

Dans chacun de ces domaines, il convient d'identifier les besoins, les potentiels, les freins et les leviers permettant de répondre à la problématique analysée et ce, pour un meilleur fonctionnement de ces territoires.

- **De proposer, le cas échéant, des actions à mettre en œuvre** pour répondre aux problématiques identifiées. Pour cela, il convient de :
 - ⇒ recenser les politiques (communales, communautaires, autres institutions) qui sont et/ ou ont déjà été engagées sur les centres anciens de MPM et ce, toutes problématiques et dispositifs confondus (FISAC, OPAH, ...),
 - ⇒ dresser un rapide bilan des résultats obtenus,
 - ⇒ préciser l'opportunité d'une démarche communautaire sur les centres anciens, notamment à travers l'identification de problématiques communes à la plupart de ces territoires.
 - ⇒ identifier les dispositifs les plus opportuns pour intervenir sur les centres anciens ainsi qu'une stratégie de mise en oeuvre.

2) Contextes de la mission

Contexte institutionnel

En 2000, la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole est créée. Elle est constituée de dix huit communes : Allauch (19 000 habitants), Carnoux-en-Provence (7 000 hab.), Carry-le-Rouet (6 000 hab.), Cassis (8 000 hab.), Ceyreste (3 600 hab.), Châteauneuf-les-Martigues (11 400 hab.), Ensues-la-Redonne (4 500 hab.), Gignac-la-Nerthe (9 100 hab.), La Ciotat (32 000 hab.), Marignane (33 000 hab.), Marseille (830 000 hab.), Plan-de-Cuques (10 500 hab.), Roquefort-la Bédoule (5 000 hab.), Le Rove (4 000 hab.), Saint-Victoret (6 500 hab.), Sausset-les-Pins (7 300 hab.), Septèmes-les-Vallons (10 000 hab.).

Aujourd'hui, environ 1 million de personnes habitent sur l'espace communautaire (60 000 hectares).

La Communauté urbaine gère **6 grands domaines de compétences** :

- **le développement et l'aménagement économique, social de l'espace communautaire** : zones d'activités, réseaux d'équipements d'intérêt communautaire, aide à la création et implantation des entreprises,
- **l'aménagement de l'espace communautaire** : urbanisme (SCOT, PLU, ZAC), politique foncière, transports urbains, voirie, stationnement, nautisme,
- **la gestion des services d'intérêt collectifs** : réseaux eaux potables et usées, stations d'épuration, création de cimetières,
- **la protection et la mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie** : propreté, collecte et traitement des ordures ménagères, pollution de l'air, traitement des déchets,...
- **l'équilibre social de l'habitat**: PLH, délégation des aides à la pierre concernant le logement social, la réhabilitation du logement privé,
- **la politique de la ville** : dispositifs de développement urbain, local et d'insertion économique et sociale, dispositifs locaux de prévention de la délinquance,...

La Communauté urbaine dispose ainsi de nombreuses compétences transférées, d'où sa légitimité à la conduite d'une telle démarche.

Contexte urbain

Les réflexions menées dans le cadre de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et du Programme Local de l'Habitat (PLH) ont permis d'identifier quelques unes des principales orientations à partir desquelles devraient s'organiser l'aménagement du territoire communautaire dans les prochaines années. Ces orientations sont essentiellement déterminées par :

- un atout essentiel : un patrimoine naturel exceptionnel,
- un objectif de croissance démographique (et donc de construction de logements et de création d'emplois),
- la volonté de maîtriser l'aménagement en terme de cohérence et de fonctionnement.

Lors des 30 dernières années, l'espace urbanisé a cru de 60%, pour atteindre 24 000 hectares (soit 40% du territoire de MPM). Les conséquences de cette extension urbaine sont nombreuses, tant au plan environnemental (forte consommation des ressources naturelles, pollution de l'air avec les déplacements, dégradation des paysages,...) qu'au plan urbain (déclin des centres anciens, apparition des friches). Ces effets négatifs, mais aussi la difficulté d'étendre la ville, constituent une opportunité de faire évoluer sensiblement, voire radicalement, le mode de développement actuel.

Ainsi, **le modèle proposé procèdera principalement par voie de renouvellement urbain et de densification.**

Il en ressort que l'optimisation des espaces urbanisés est une des orientations majeures, permettant le développement urbain dans le respect de la diversité du territoire.

Ces orientations s'appliquent à tout le territoire urbanisé. Néanmoins, il sera nécessaire de structurer et de renforcer le développement autour de centralités. Points d'appui pour développer la « ville des proximités », différents niveaux de centralités devraient être proposés, définis selon leur taille, leurs fonctions et les actions à mettre en œuvre.

Ainsi, si le centre de Marseille représente le cœur historique, touristique, culturel et économique de la Communauté urbaine, et plus largement de l'agglomération marseillaise, **les centres de villes et de villages présents sur l'ensemble des communes peuvent également offrir des territoires à partir desquels peut être structuré l'espace urbain.**

Hormis Carnoux-en-Provence, commune créée dans les années 1950 par détachement du territoire aubagnais, et Plan-de-Cuques, dont le centre a bénéficié d'une vaste opération urbaine dans les années 1980, toutes les communes de MPM possèdent un centre ancien, et parfois aussi un ou plusieurs noyaux villageois. Bien entendu, l'importance de ces secteurs centraux varie fortement d'une commune à l'autre. Les problématiques rencontrées y sont, de ce fait, contrastées.

Depuis sa création, MPM a adopté plusieurs documents d'urbanisme ou documents de référence définissant les conditions de son développement. Certains doivent être pris en compte par le prestataire dans la conduite de la mission. Il s'agit du Projet et Contrat d'agglomération 2020, adoptés en 2004, du Plan de déplacements urbains (2006), du Programme Local de l'Habitat (2006) et du Schéma de Cohérence Territoriale (en cours d'élaboration).

A l'échelle communale, plusieurs communes de MPM ont amorcé, et parfois terminé, une procédure de révision de leur PLU. Les Plans Locaux d'Urbanisme de La Ciotat, de Septèmes-les-Vallons, de Gignac-la-Nerthe, de Châteauneuf-les-Martigues, d'Ensuès-la-Redonne ont été approuvés ; d'autres sont largement avancés : le Rove, Carry-le-Rouet, Sausset-les-Pins, Allauch, Gémenos.

3) Déroulement de la mission

La mission se déroulera en 3 phases.

Phase 1 : Diagnostic et identification des enjeux spécifiques aux centres anciens

Cette première partie de la mission est importante : elle doit permettre d'appréhender la problématique des centres anciens sur MPM et de démontrer le rôle que peuvent jouer ces derniers dans la structuration de l'espace urbanisé.

Dans un premier temps, il convient, d'une part d'en mesurer le contour (quels sont les territoires concernés ? que représentent-ils à l'échelle de l'espace urbain communautaire ?) **et d'autre part, de définir le champ des problématiques à aborder** (quelles sont les problématiques spécifiques aux centres anciens ?).

Sur ce dernier point, il sera demandé au prestataire d'avoir une approche globale articulant les dimensions urbaines, sociales et économiques garantissant la cohérence et la transversalité des démarches à entreprendre. Cependant, une attention spécifique devra être apportée à la thématique « Habitat ». En effet, cette mission servira de cadre à certaines réflexions qui seront engagées dans le cadre du Programme Local de l'Habitat communautaire.

Le prestataire s'appuiera sur une cartographie (support cadastral le plus souvent à l'échelle des centres anciens pour une meilleure lecture) et sur une série d'indicateurs simples (quantitatifs et/ ou qualitatifs) balayant l'ensemble des thématiques abordées.

Ces indicateurs pourront être recueillis à travers différentes sources : cartographiques, données statistiques, documentaires (études et autres), observatoires (dont ceux sur les équipements mise en place par l'Agence d'urbanisme de l'Agglomération Marseillaise / AGAM), qu'il conviendra au prestataire d'identifier mais aussi à travers des entretiens au près de « personnes ressources » et d'expertises de terrain.

Dans ces premiers travaux, il conviendra également de montrer l'évolution des centres anciens, à travers le temps mais aussi au regard du reste de l'espace urbain.

Les éléments recueillis et les analyses effectuées devront, dans un second temps, permettre :

- ⇒ **d'identifier et de dresser une typologie des problématiques** communes aux différents centres anciens de MPM. Pour chacune, il convient d'identifier les besoins, les freins et les leviers permettant de répondre à la problématique analysée,
- ⇒ **d'établir une typologie des centres anciens au regard de leur « bon fonctionnement »** : le parc de logements et son occupation, la nature et le nombre des commerces, services et équipements de proximité, stationnement, la "qualité urbaine" : espaces publics, conditions de déplacement (tous modes) notamment. Cette typologie peut conduire de fait à un degré d'intervention spécifique,
- ⇒ **d'élaborer une fiche type « centre ancien »**, dont le contenu devra être proposé par le prestataire, pour chacune des 17 communes (hors Marseille) de la Communauté urbaine.

Phase 2 : Identification du potentiel d'évolution

Après avoir positionné la problématique des centres anciens et identifié (le cas échéant) les principales problématiques rencontrées, il conviendra de mesurer le potentiel d'évolution de ces territoires.

Cœur de la mission, il convient d'évaluer **leur potentiel de renouvellement urbain**, notamment en terme de production de logements nouveaux (réhabilitation, démolition – reconstruction, densification du tissu existant, dent creuse, sorties de vacance) mais aussi en terme de mixité urbaine possible (cohabitation : logements – économie – services).

Pour cela, outre l'habitat existant, une attention particulière devra être apportée à la question des potentialités foncières dans le périmètre délimité des centres anciens. Avec leur identification, il conviendra d'approcher leur degré de mutabilité, notamment d'identifier ceux mutables à court terme (moins de trois ans), à moyen et long terme (plus de 10 ans).

Ce travail sera basé sur un repérage de terrain relativement fin (pour être cartographié), l'étude des documents d'urbanisme et des réflexions menées dans le cadre de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), ainsi que des entretiens avec les élus et techniciens communaux et communautaires.

Une traduction de ce foncier disponible en potentiel logement sera demandé. Toutefois, il convient de préciser que ce potentiel n'est pas exclusivement et obligatoirement dédié à une offre d'habitat nouvelle. Afin de répondre au bon fonctionnement du centre ancien étudié, le prestataire pourra proposer une affectation autre permettant de répondre à certaines problématiques : offre d'espaces publics, d'équipements, de stationnement,....

Phase 3 : Propositions d'actions et stratégie d'interventions

Après avoir, dans les phases 1 et 2, cerné la problématique des centres anciens et identifié leur potentiel, le prestataire identifiera les problématiques sur lesquelles il conviendra d'intervenir, pour assurer un meilleur fonctionnement et / ou pour mettre en œuvre le potentiel de renouvellement et de mixité urbaine identifié.

Dans cette phase 3, le prestataire devra identifier les outils les plus propices à une intervention sur les problématiques identifiés. De plus, il devra proposer une stratégie, une méthodologie d'intervention plus globale articulant ces différents outils. Le cas échéant, différents scénarios peuvent être proposés.

L'élaboration de cette stratégie devra :

- ⇒ **prendre en compte les différentes échelles d'acteurs.** Il est donc important de positionner et de préciser dans la proposition, au regard des compétences de chacun des acteurs (MPM, communes et autres), le traitement qu'il fera à la mise en cohérence de ces différentes échelles d'intervention, tant au niveau stratégique que dans la conduite et la mise en œuvre des différentes actions possibles,
- ⇒ **être spatiale : localisation notamment de certaines des actions** (aménagement,),
- ⇒ **être temporelle : identification des actions prioritaires et des autres actions à mener** (à moyen et long terme),
- ⇒ porter une attention toute particulière aux dispositifs pouvant être initiés au travers des compétences exercées par la Communauté urbaine.

Cette stratégie devra être étayée par des orientations claires et se décliner en fiche (par action mais également par commune).

Chaque fiche devra préciser a minima la maîtrise d'ouvrage, les objectifs poursuivis, la temporalité de l'action, l'échelle, la procédure, le cas échéant le portage financier (coût, partenaire).